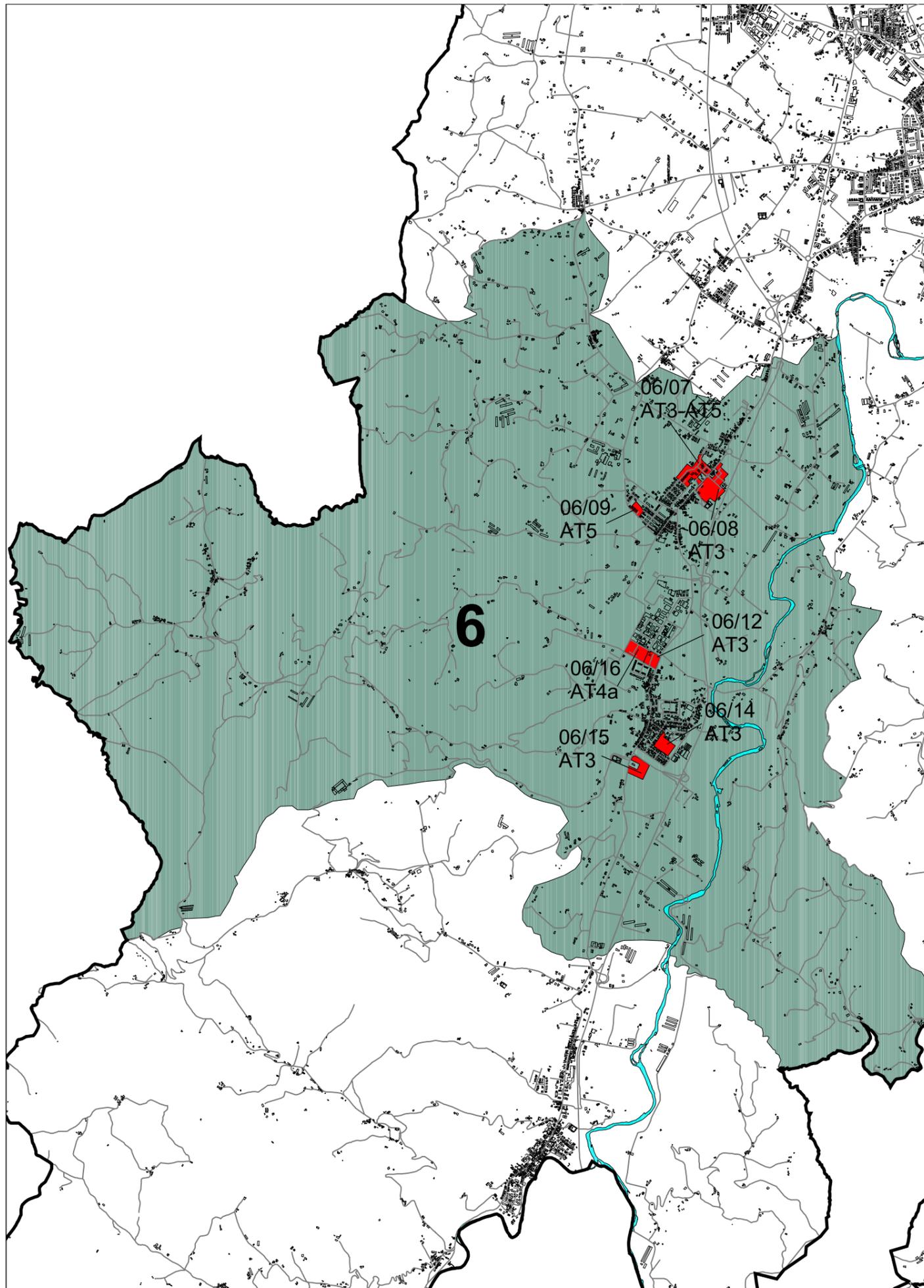


QUARTIERE N° 6 VALLE SAVIO

Indice schede

06/07 AT3-AT5 S.VITTORE	pag. 6
06/08 AT3 S.VITTORE - comparto adiacente al cimitero	pag. 8
06/09 AT5 S.VITTORE - via Montecchio	pag. 10
06/12 AT3 S.CARLO-S.VITTORE	pag. 14
06/14 AT3 S.CARLO	pag. 16
06/15 AT3 S.CARLO - Svincolo E45	pag. 18
06/16 AT4a S. CARLO-S. VITTORE - ampliamento zona artigianale a sud	pag. 20



Aree di trasformazione

- AT1 Interne ai tessuti urbani
- AT2 Di riqualificazione urbana
- AT3 Di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
- AT4a Di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
- AT4b Di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale
- AT5 Di connessione dei margini urbani
- AT6 Di valorizzazione paesaggistica-ambientale
- AT7 Di riqualificazione paesaggistica-ambientale

Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani S.Vittore

06/07
AT3-AT5

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S.Vittore è ubicata a sud del territorio comunale lungo l'asse dell'E45. Nella frazione è presente una attività produttiva (Amadori) a nord, mentre il restante tessuto è a prevalenza residenziale. A sud della frazione, verso S.Carlo, si trova la zona artigianale. L'area di cintura con valenza ecologica è collocata a chiusura fra il borgo storico e la nuova area recentemente realizzata a nord e collega le due zone.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono quelli di collegare due aree a prevalenza residenziale portando un tessuto edilizio omogeneo nella frazione, creare una piazza centrale quale punto di aggregazione e socializzazione, creare una fascia verde di ecotone fra il costruito e la zona agricola, predisporre percorsi ciclo pedonali di collegamento ai principali servizi della frazione (scuola, piazza, ecc.) per agevolare la mobilità delle categorie meno protette (bambini e anziani).

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 30.935 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 4.640 mq

AT5

Superficie territoriale (St): 11.064 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.660 mq

Superficie territoriale totale (St): 41.999 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 6.300 mq

Ripartizione del comparto

AT3

Superficie edificabile (Se): 40% St;
Area pubblica (Ap): 60% St;

AT5

Superficie edificabile (Se): 25% St;
Area pubblica (Ap): 75% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

AT3

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se

AT5

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
A = 60 alberi/ha Se
Ar = 120 arbusti/ha Se

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = massimo 75%
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

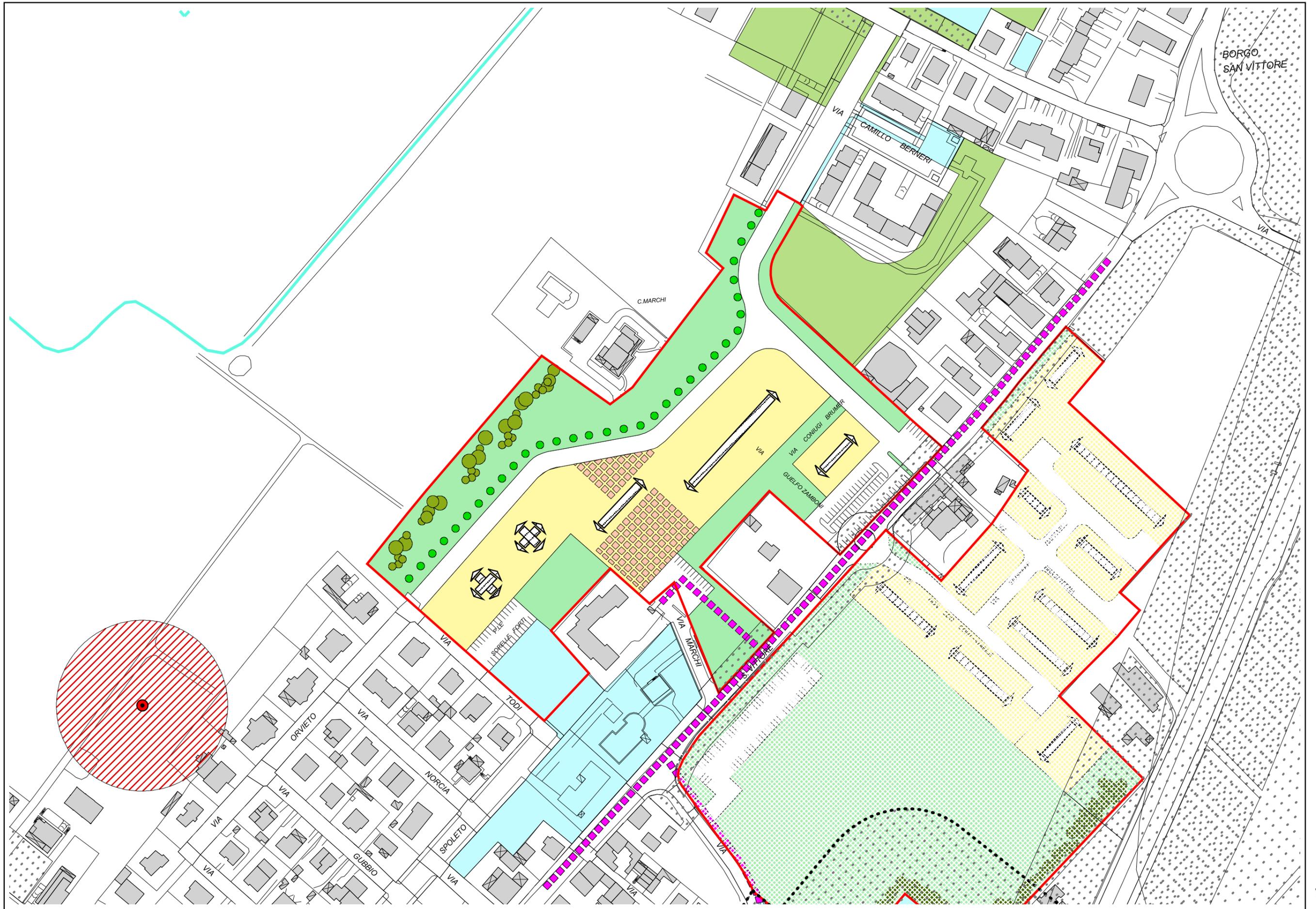
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso via S.Vittore.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.
Il comparto ricade nell'art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S.Vittore è ubicata a sud del territorio comunale lungo l'asse viario dell'E45. Nella frazione è presente un'attività produttiva (Amadori) a nord, mentre il restante tessuto è a prevalenza residenziale. A sud della frazione, verso S.Carolo, si trova la zona artigianale. L'area di trasformazione è collocata fra la statale e l'E45, in adiacenza al cimitero.

Obiettivi e criteri di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono:
- creare un nuovo campo sportivo per la frazione;
- realizzare un parcheggio polivalente sia per l'impianto sportivo che per il cimitero;
- creare un verde di mitigazione nei confronti della viabilità, sia verso la statale che verso l'E45;
- concentrare l'edificazione lungo la via Braghittina.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 52.832 mq
* Superficie utile lorda (Sul): 6.201 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 31% St;
Area pubblica (Ap): 69% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = /
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6.

Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25 % Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

- * Superficie edificabile (Se): 31% St;
Area pubblica (Ap): 69% St;
- * Sul massima consentita 6.201 mq
Verde di mitigazione verso la E45 e via S.Vittore.
Accessibilità regolamentata da via S.Vittore.
Valutazione previsionale di clima acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è posto in località S.Vittore tra il comparto PEEP C/13 e l'area sottoposta a piano particolareggiato di iniziativa privata di via Spello-via Bevagna.
L'area faceva parte del comparto PEEP come verde pubblico ma non è stata espropriata. Viene esclusa dal comparto PEEP il quale conserva comunque la quantità di aree pubbliche dovuta.

Obiettivi e criteri di intervento

Il comparto perequativo ha lo scopo di completare il parco verde affacciato su via Umbertide e di razionalizzare, mediante una racchetta di ritorno e l'allargamento di via Montale fino alla via Bevagna, la viabilità del PEEP.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 9.242 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 1.386 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 25% St;
Area pubblica (Ap): 75% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 30%
Ip (St) > 60%
hm = 13 mt
Apv = /
A = 60 alberi/ha Se
Ar = 120 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
Ut = 0,05 mq/mq
Uf = 0,6 mq/mq

Idrogeologiche

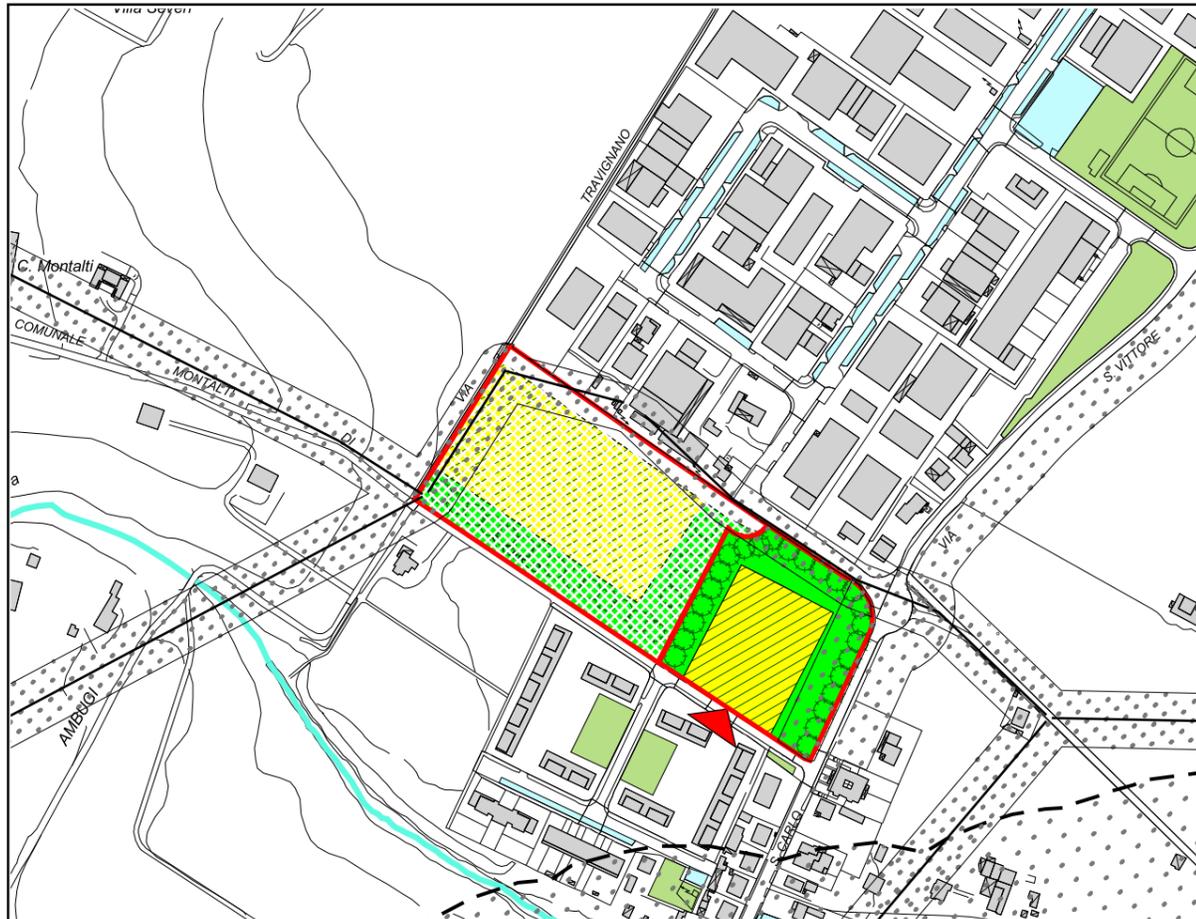
Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S.Carlo-S.Vittore

06/12-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto conclude a nord l'abitato di S.Carlo che trova come limite l'area artigianale esistente.

Obiettivi e criteri di intervento

Il principale obiettivo è la creazione di una consistente fascia di verde a protezione del nucleo residenziale Taverna dall'insediamento produttivo esistente e da quello previsto e di concludere il disegno della frazione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

AT3

Superficie territoriale (St): 14.998 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 2.250 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;
Area pubblica (Ap): 60% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = /
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = massimo 75%
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

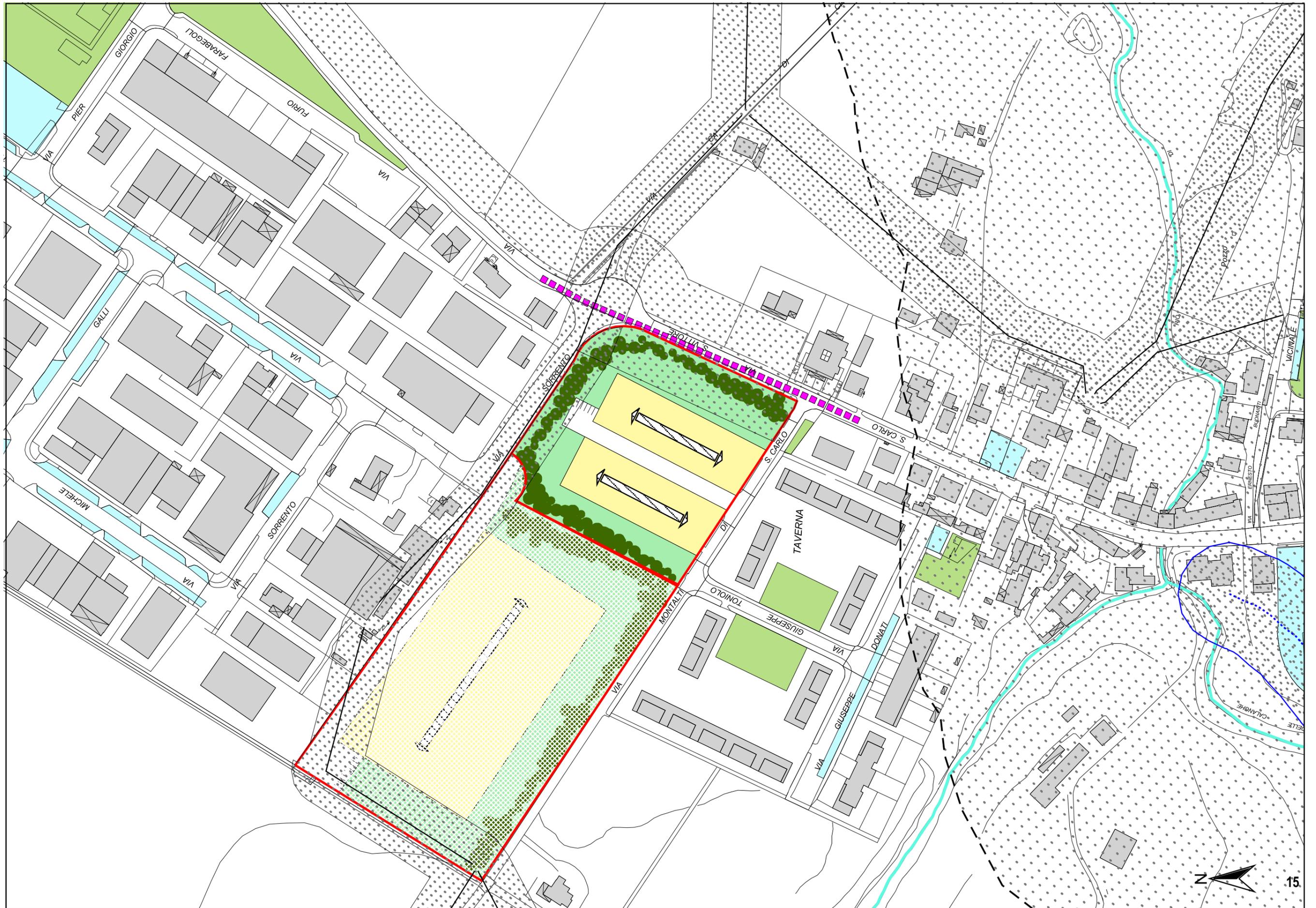
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di protezione dalla via S.Vittore, dal tessuto polifunzionale e dall'AT4.
valutazione previsionale di clima acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale - San Carlo

06/14-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

La frazione di S. Carlo presenta caratteristiche urbane consolidate a fronte di una disponibilità di servizi scarsa. Il tessuto edilizio, prevalentemente a bassa densità e formatosi attorno agli anni sessanta, è con lotti singoli. Si differenzia il tessuto del PEEP degli anni ottanta e novanta che al suo interno include aree verdi e spazi aggregativi. Il comparto è intercluso al margine dell'abitato in adiacenza alla zona PEEP più recente. Era destinato dal PRG '85 a verde pubblico e parcheggi.

Obiettivi e criteri di intervento

La vocazione del comparto, di proporzioni significative per la frazione, è di concludere il disegno urbano garantendo la formazione di un parco di quartiere in continuità con la zona a verde pubblico già in corso di realizzazione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 20.577 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.087 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;
Area pubblica (Ap): 60% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

$I_p (Se) > 50\%$
 $I_p (St) > 40\%$
 $hm = 13 \text{ mt}$
 $Apv = /$
 $A = 120 \text{ alberi/ha Se}$
 $Ar = 300 \text{ arbusti/ha Se}$
 $Tii = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).}$

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

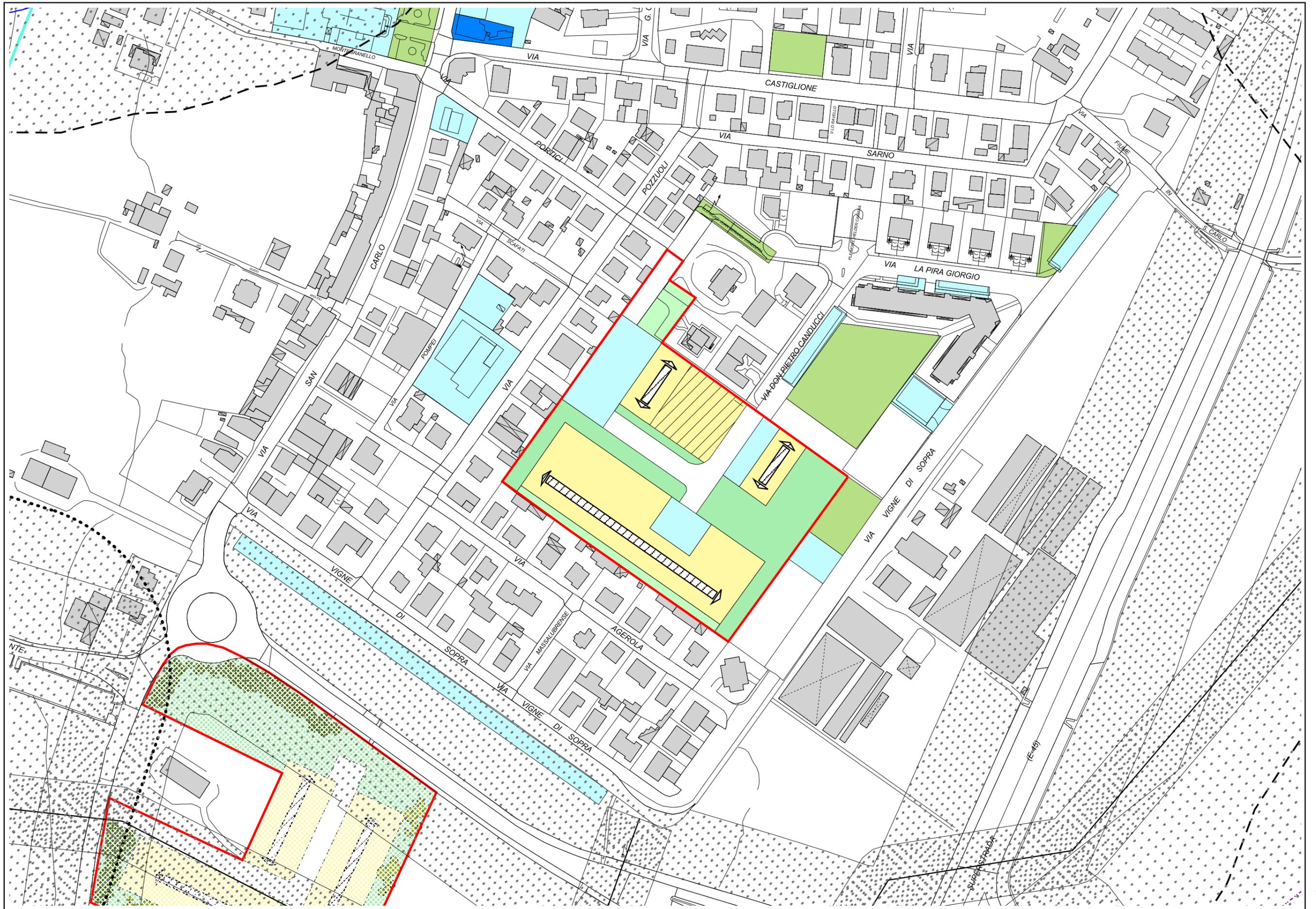
PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

E.R.P.:
 $Ut = 0,05 \text{ mq/mq}$
 $Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$
Parcheggio pubblico a servizio della scuola.

Idrogeologiche

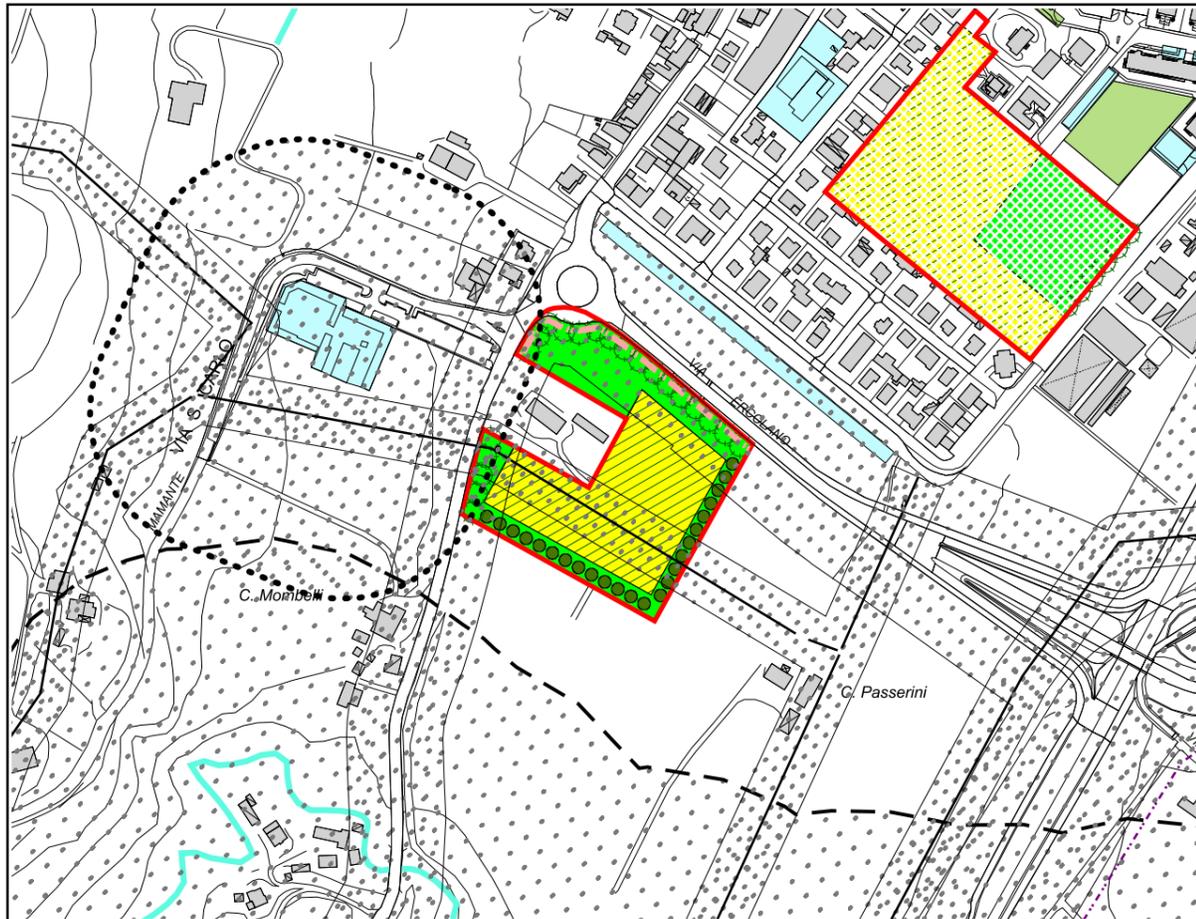
Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale
S.Carlo - svincolo E45

06/15-AT3

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è costituito da un'area a S.Carlo in prossimità dell'uscita dell' E45 a sud del centro di S.Carlo.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area a S.Carlo si accorpa con l'area a servizi privati già presente con la possibilità di organizzare diversamente le superfici spettanti.
Deve essere posta attenzione a proteggere il nuovo nucleo dall' inquinamento acustico ed atmosferico derivanti dall'E45.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 21.095 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.15 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 3.164 mq

Rispetto vincolo cimiteriale

Superficie territoriale (St): 967 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.045 mq/mq
Superficie utile lorda (Sul): 43 mq

Superficie territoriale totale (St): 22.062 mq
Superficie utile lorda totale (Sul): 3.207 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 40% St;
Area pubblica (Ap): 60% St;

Rispetto vincolo cimiteriale

Superficie edificabile (Se): 12% St;
Area pubblica (Ap): 88% St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 50%
Ip (St) > 40%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
A = 120 alberi/ha Se
Ar = 300 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9).

Normativa funzionale

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75%
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

La Sul dell'area a servizi privati può essere riorganizzata all'interno del progetto dell'AT.
Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di mitigazione verso lo svincolo e la strada.
Valutazione previsionale di clima acustico.

Idrogeologiche

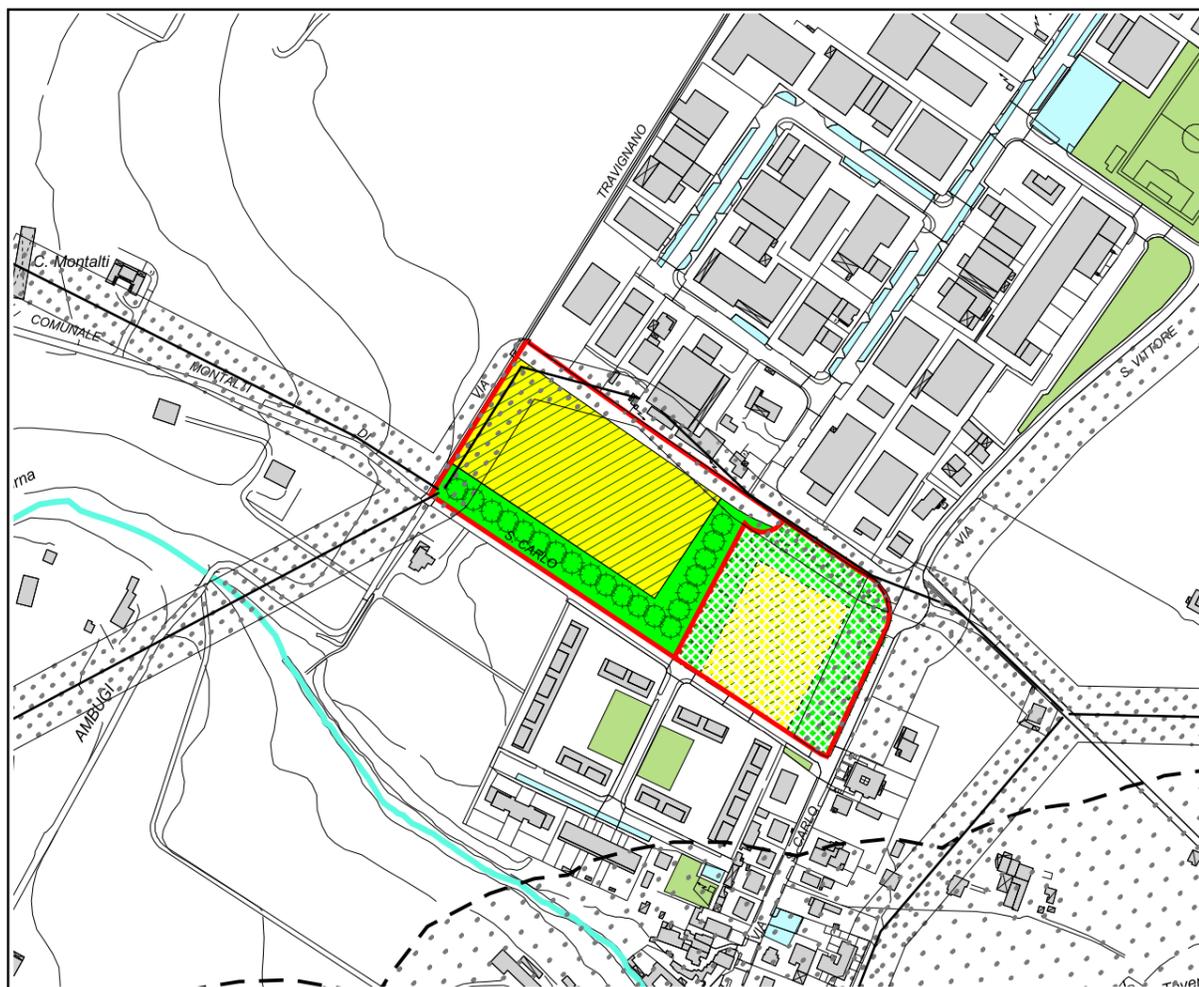
Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art. 2.2 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1.
zone tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.



Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale
S.Carlo-S.Vittore - ampliamento zona artigianale a sud

06/16-AT4a

SCHEMA DI SUDDIVISIONE DEL SUOLO



Scala 1 : 5.000

INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

Caratteristiche urbanistiche e ambientali

Il comparto è posto immediatamente a sud dell'area artigianale di S.Carlo-S.Vittore sottoposta a PIP, nell'ultima parte di area pianeggiante prima della collina.

Obiettivi e criteri di intervento

L'area di trasformazione deve consentire l'ampliamento del comparto produttivo, già rafforzato dalle previsioni del PUA 13. Il progetto deve proseguire l'asse stradale di circolazione esterna già tracciato all'interno del PUA. L'area di trasformazione confina con aree residenziali nei confronti delle quali devono essere adottate adeguate misure di protezione.

REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Indici urbanistici e quantità

Superficie territoriale (St): 25.867 mq
Utilizzazione territoriale (Ut): 0.40 mq di cui 0,1 per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico in riferimento all'art.42.08 bis
Superficie utile lorda (Sul): 10.347 mq

Ripartizione del comparto

Superficie edificabile (Se): 50 % St;
Area pubblica (Ap): 50 % St;

Indici ecologici, paesaggistici e altezze

Ip (Se) > 10%
Ip (St) > 30%
hm = 13 mt
Apv = verde ad alberi sparsi
A = 30 alberi/ha Se
Ar = 40 arbusti/ha Se
Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art.9)

Normativa funzionale

Per gli usi previsti e regolati si veda l'art. 23 e l'art. 46 NdA.

PRESCRIZIONI

Urbanistico-ambientali

Verde di ecotone verso l'ambito rurale e di protezione verso il tessuto residenziale e l'AT3 limitrofa.
Studio di impatto sulla mobilità (art. 19.06 N.d.A.).
Documentazione di impatto acustico.

Idrogeologiche

Il comparto ricade in sistema dei crinali e sistema collinare (art.9 del PTCP) di cui all'art.2.2 dell'allegato 1;
zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità (art.27 del PTCP) di cui all'art.3.2 dell'allegato 1;
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.28 del PTCP) di cui all'art.3.3 dell'allegato 1.

